

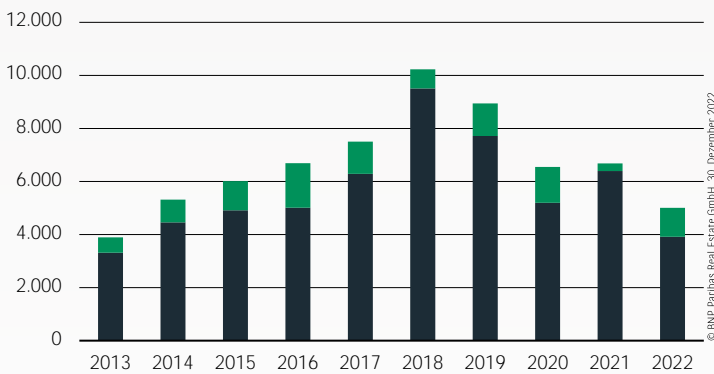


At a Glance **Q4 2022**

# INVESTMENTMARKT FRANKFURT

## Investitionsvolumen in Frankfurt

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliideals



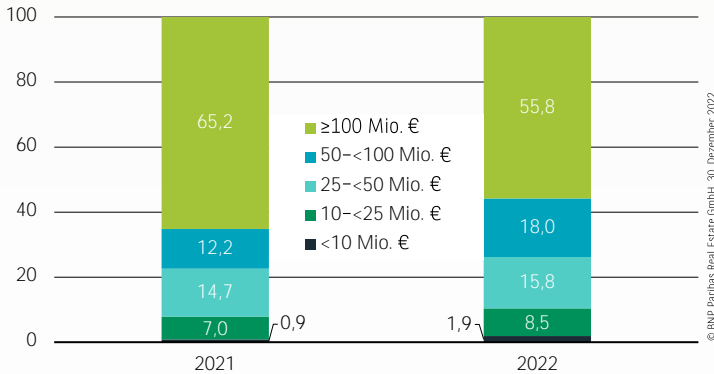
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Dezember 2022

### ➤ TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD GUT 5 MRD. € UMSATZ

Der Frankfurter Investmentmarkt musste, wie fast alle anderen großen Standorte auch, zwar deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen, hat sich aber trotzdem in einem extrem schwierigen Umfeld relativ gut geschlagen. Insgesamt wurde ein Transaktionsvolumen von über 5 Mrd. € registriert. Damit wurde sowohl das Vorjahresergebnis als auch der 10-Jahresdurchschnitt um rund ein Viertel verfehlt. Der Rückgang fällt ähnlich hoch aus wie im Schnitt der deutschen A-Standorte. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, da Frankfurt traditionell einen hohen Anteil großvolumiger Core-Verkäufe aufweist. Gerade dieses Marktsegment ist von den gestiegenen Finanzierungskosten besonders betroffen, da die Käufer hier in der Regel mit hohen Fremdkapitalanteilen agieren. Rund 78 % des Ergebnisses entfallen auf Einzeldeals (3,92 Mrd. €). Weitere 1,09 Mrd. € stammen aus anteilig eingerechneten Portfolioverkäufen, wobei ein Großteil auf die alstria-Übernahme durch Brookfield entfällt. Im bundesweiten Vergleich platziert sich Frankfurt insgesamt auf Rang zwei, nur geschlagen von Berlin. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehören die durch BNPPRE vermittelten Verkäufe der Büroobjekte Marien-turm, K26, Sky Eschborn sowie Oststern Ost und Oststern West.

## Investments nach Größenklassen in Frankfurt

in %



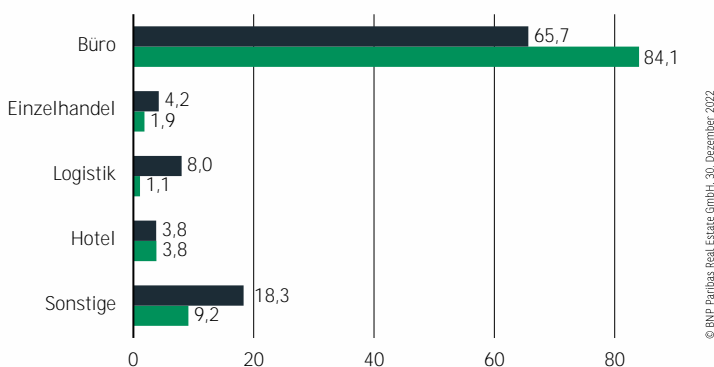
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Dezember 2022

### ➤ NUR GERINGE VERSCHIEBUNGEN BEI DER GRÖSSENSTRUKTUR

Die Verteilung des Investmentumsatzes auf die unterschiedlichen Größenklassen zeigt nur geringe Abweichungen zum Vorjahr. Mit knapp 56 % entfällt der Löwenanteil wie immer auf Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich. Dies sind allerdings knapp 10 Prozentpunkte weniger als 2021. Hier zeigt sich, dass gerade im großvolumigen Bereich die gestiegenen Finanzierungskosten zu spüren sind. Etwas zulegen konnten demgegenüber mittelgroße Verkäufe zwischen 25 und 100 Mio. €, die 34 % zum Ergebnis beisteuern (Vorjahr: 27 %). Leichte Gewinne verbuchten außerdem noch kleinere Abschlüsse bis 25 Mio. €.

## Investments nach Objektart in Frankfurt

in % ■ 2022 ■ 2021

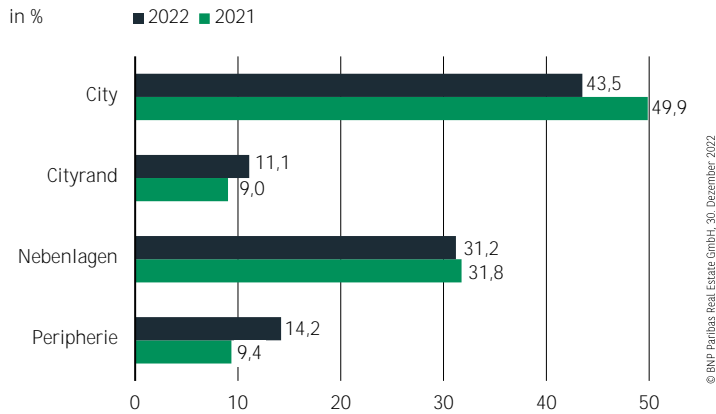


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Dezember 2022

### ➤ LOGISTIK UND ENTWICKLUNGSGRUNDSTÜCKE STARK

Knapp zwei Drittel des Umsatzes entfallen auf die in Frankfurt traditionell stärkste Assetklasse Büro. Allerdings liegt ihr Anteil gut 18 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr und knapp 8 Prozentpunkte unter dem langjährigen Schnitt. Auf Position zwei folgen Logistikobjekte, die 8 % beisteuern und damit doppelt so viel wie im Durchschnitt. Fast gleichauf liegen Einzelhandels- und Hotelimmobilien mit einem Umsatzanteil von gut bzw. knapp 4 %. Beide Marktsegmente kommen damit im langfristigen Vergleich auf leicht unterdurchschnittliche Werte. Hinter den sonstigen Assetklassen verbergen sich u. a. Entwicklungsgrundstücke, die weit über die Hälfte in dieser Kategorie ausmachen.

**Investments nach Lage in Frankfurt**

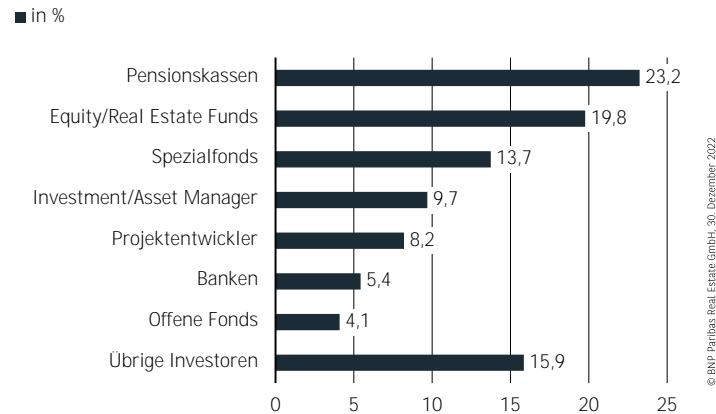


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Dezember 2022

**CITY BLEIBT BEGEHRTESTE LAGE IN FRANKFURT**

Am meisten investiert wurde erneut in den Frankfurter Citylagen. Mit einem Umsatzanteil von 43,5 % konnten sie ihre Spitzenposition unangefochten verteidigen. In der langfristigen Betrachtung liegt ihr Anteil jedoch rund 10 Prozentpunkte unter dem Schnitt. Erneut umfangreich am Ergebnis beteiligt waren außerdem die Nebenlagen, die mit einem Umsatz von gut 1,56 Mrd. € rund 31 % beitragen. Auch die Cityrandzonen mit gut 11 % sowie die Peripherie mit über 14 % kommen auf Umsatzbeiträge in gewohnter Größenordnung. Trotz des schwierigen Umfelds und des moderaten Ergebnisses hat sich also an der grundlegenden Struktur des Investmentmarktes nichts geändert.

**Investments nach Käufergruppen in Frankfurt 2022**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Dezember 2022

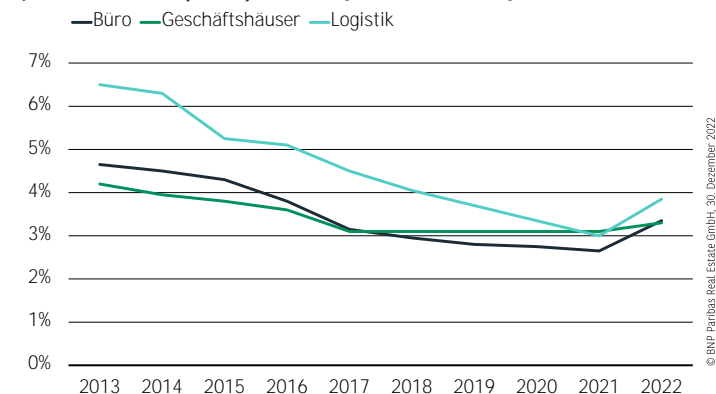
**DREI KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN**

Die Käuferstruktur wird nicht unwesentlich durch einige Großabschlüsse bestimmt. Insgesamt kommen drei Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. An der Spitze stehen Pensionskassen mit einem überdurchschnittlichen Anteil von gut 23 %, was in erheblichem Umfang aus dem Ankauf des Marieturms mit einem Investmentvolumen von über 800 Mio. € resultiert. Weitere knapp 20 % entfallen auf Equity/Real Estate Funds, wozu wesentlich die alstria-Übernahme durch Brookfield beigetragen hat. Auf den weiteren Plätzen folgen dann erwartungsgemäß Spezialfonds mit knapp 14 %, Investment Manager mit fast 10 % sowie Projektentwickler mit gut 8 %.

**SPITZENRENDITEN WEITER IM AUFWIND**

Aufgrund der weiteren Leitzinserhöhungen der großen Notenbanken sind die Renditen im Zusammenhang mit erneut teureren Finanzierungen auch im vierten Quartal weiter gestiegen. Die Netto-Spitzenrendite für Büros ist um 25 Basispunkte auf 3,35 % geklettert. Für innerstädtische Geschäftshäuser liegt sie aktuell bei 3,30 %, was einem Anstieg von 10 Basispunkten entspricht. Am stärksten zugelegt hat die Spitzenrendite mit plus 50 Basispunkten im Logistikbereich auf jetzt 3,85 %.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart in Frankfurt**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Dezember 2022

**PERSPEKTIVEN**

In Anbetracht weiterer zu erwartender Zinsschritte durch die Notenbanken wird das Finanzierungsumfeld zumindest in den ersten Monaten 2023 weiter ambitioniert bleiben. Aus heutiger Sicht spricht allerdings vieles dafür, dass die aktuell marktdominierende Konsolidierungs- und Preisfindungsphase im Laufe des ersten Halbjahres abgeschlossen werden könnte und eine sukzessive Marktbelebung einsetzen wird. Für das zweite Halbjahr 2023 deutet alles auf wieder sehr lebhaft Märkte mit einem entsprechend hohen Investmentvolumen hin. Aufgrund des im ersten Halbjahres aber voraussichtlich noch moderaten Umsatzes dürfte auch das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres eher unterdurchschnittlich ausfallen. Auch weitere leichte Renditeanstiege, zumindest im ersten Quartal, sind nicht ganz auszuschließen.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.